

傳新報

傳 播學院
SCHOOL OF COMMUNICATION

Enlightenment Post

恒生管理學院
HANG SENG
MANAGEMENT COLLEGE

免費贈閱

傳播學院出版

督印人：曹虹 指導：王善勇

電話：(852)39635468 傳真：(852)39635338

2015年11月9日 Vol.8

——齣《大時代》電視劇道盡了香港股市人生百態，成為反映香港經濟興衰的經典作品。恒生指數由年初的28000點高位，下跌至年中的20000點，令人擔憂香港經濟是否已經步入衰退？中原集團創辦人兼董事施永青指出，現階段本港經濟只處於危機期，還未到衰退及蕭條。

編輯：楊卓諺 記者：梁凱菱 羅雅琳

股市大調整下，本地樓價卻有升無跌，反映地產市場價格變動的中原城市指數，在9月屢創歷史新高，錄得142.3點，較去年升超過兩成。政府雖有「辣招」為樓市降溫，但無助壓抑樓價上漲。施永青表示，現時樓價過熱，回降的機會很大，加上出現用家少投資者多情況，令樓市處於危機狀態，樓市泡沫很有可能爆破。

成交跌無助抑樓價

金管局今年2月底推出「三辣」，包括：額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅。雖令二手交投顯著回落，但樓價未見下跌跡象。

施永青指出，現時成交量下降，主要因為市場觀望氣氛濃厚，令投資者因市場形勢不明朗而不敢輕舉妄動。加上美國會否加息、人民幣貶值、股票市場動盪等因素，令投資者對現時經濟前景感到不明朗。同時，辣招亦令投資者投資樓宇的成本上升，令不少投資者轉投其他投資產品，因而令樓市交投冷淡。

不過，施永青仍然對現時香港經濟有信心，樓市撻訂個案屬個別例子。「撻訂情況稱不上多，並沒有恐慌性退場，更說不上是一個潮流，目前樓市尚算正常」。施永青亦批評部分傳媒以篇概全，他認為樓市轉勢這說法未免有點輕率，因為暫時未見轉勢，只見投資者開始有觀望，未敢投資。

發展局局長陳茂波9月中表示，未來3至4年將增加一手樓供應至八萬三千個單位。施永青指，供應單位到兩萬才感到少許壓力，但現在只得大約一萬一千個，至少到2017年才有少許機會，改善供不應求

的情況。

零售不景氣 鋪租下跌

鋪位方面，銅鑼灣、尖沙咀近月出現不少「吉鋪」，連美國品牌「COACH」於中環屹立7年的分店，亦提早兩年解除租約，鋪租隨即劈價四成。施永青稱，鋪租下跌是顯而易見，畢竟零售業下跌有數字根據。零售業不景氣，負擔租金能力自然減少，因而令鋪租下跌。

而9月銅鑼灣羅素街有吉鋪鋪租跌逾五成，施永青指出，這只屬個別例子，因為有些公司原先是以偏高的價錢租用店鋪，故此減價的比率不同。但市面店鋪租金，的確明顯下調兩至三成。

經濟未衰退 前景不明朗

經歷股市波動，香港經濟是否已步入衰退？施永青認為，現階段本港經濟只處於危機期，還未到衰退及蕭條。「社會上還有很多資金，要說到衰退，未免言之過早。」由於香港市場並不缺錢，樓價未見頂或大幅回落。他表示，經濟泡沫爆破有很多因素影響，包括政治、經濟等。

施永青對香港經濟前景並不樂觀，他批評香港太多嬌生慣養的富二代，且年輕人對自身處境不認識。而近年的政治衝突，亦令他對經濟前景感悲觀。施永青認為，香港屬外向型經濟，無論地理或民族因素，香港人也理應「為中國服務」。他指投放大過多精力於政治活動上，令香港競爭力下降，這也是經濟不景氣的主要原因。



■施永青認為現時樓市觀望氣氛濃厚，投資者無需過份擔心。

經濟不明朗 樓市觀望濃



■黃埔花園近月成交量較以往少，但樓價未見明顯下調跡象。

辣招斷錯症 量減價未跌

政府自2013年起推出針對樓市的「辣招」，為樓市降溫，讓真正置業用家「有瓦遮頭」。但施永青認為，辣招沒有對症下藥，因為它只令成交量下跌，樓價並沒有回落，甚至繼續上升。

施永青指出，辣招增加投資者的投資成本，令投資者不願投資香港樓市。同時，業主亦不願在虧蝕情況下放盤，令供應下跌。這情況不但導致現時樓市交投淡靜，地產代理生意慘淡，也未能幫助市民上樓，可說是個「三敗俱傷」。

施永青說，香港樓市買家主要分投資者及用家兩種。樓價高企的主因是投資者與投機者不斷在市場炒賣，托高樓價。政府若要幫助市民上樓，改善民生，就必需先把投資因素剝離，分離投資者及用家，而非一味打擊整個樓市。

施永青批評，過多市場干預會造成反效果，價格管制、配額管制等政策很容易帶來黑市市場。市場是個講供求的地方，難以強迫買家或賣家進行交易。價格不合心水就不買或不賣，這是簡單的道理。



恒生管理學院傳新報地址：新界沙田小瀝源行善里

電郵：enlightenmentpost@gmail.com

承印：e-print 網上印刷公司

二手樓交投跌近八成

環球股市波動，人民幣貶值，經濟前景不明朗，雖未對本港樓市造成巨大衝擊，但已嚴重影響氣氛。加上一手樓貼市搶客，二手樓市淡靜。有專家認為，本港樓市泡沫來年或會爆破，樓價有機會下跌一至兩成。

記者：羅嘉倩 堵汶希
陸詠芯 劉海雯 朱加曦

今年7、8月股災，令不少股民損手，不利樓市的言論頻傳。但美聯儲遲遲未加息，市場維持超低利率，令樓市仍未找到明確方向。數據顯示，9月的二手樓成交量有下跌趨勢，令人擔憂樓市前景。

不利傳言 買家卻步

利嘉閣地產經紀陳庭豐指出，本港樓市近月的交投量減少，以元朗為例，交投量由每月二百宗跌至約二十多宗，跌幅較大。交投量大減，除股市影響，市場不利傳言都令買家卻步。

一手樓價貼市搶生意

一手樓價貼近二手市場，令二手樓市雪上加霜。陳庭豐認為，下半年樓市將由發展商主導。他以東涌的新樓盤東環II為例，其平均實用呎價約一萬三千元；而同區二手市場的映灣園，其成交呎價約一萬一千元。他指出，近年發展商推新樓盤時開價相當進取，定價與同區二手樓售價水平相約，同時推出多項折扣優惠，吸引不少準買家傾向入手新樓盤，令部分成交量流向一手市場，導致二手市場進一步萎縮。

議價空間 買賣落差大

陳庭豐續稱，在股災的影響及市場傳出不利樓價的消息後，買家一般認為議價空間應有15-20%，加上現時的業主以自用或有實力的投資者為主，所以不存在供款壓力或急於放售，因此賣家惜售，議價空間仍維持在正常水平1-2%。由於買賣雙方心態上的落差大，賣家堅持不二價，導致交投疏落，以及成交價未見下跌。

陳庭豐表示，在暑假租賃旺季，大部分租盤已被市場吸納，但租賃需求仍然強大，導致租金繼續被拉高。他舉例元朗區的二房單位租盤，7-8月有約十數個，現時只餘5-6個。在選擇及供應減少下，議價空間就更少，令租金不跌反升。

陳庭豐又指，香港人經常討論內地人炒高香港樓價，但買樓的其實以香港人為多。以元朗地區來說，一般二、三十宗交易才有一宗是內地人，所以內地人非扯高樓價的主因。而內地客真正投資的物業總值幾千萬甚至過億，如港島區或九龍站一帶的物業。



■ 股市波動，外界擔心會增加業主供款壓力。(網上圖片)

物業估值高 增下跌風險

金管局於9月25日發表《貨幣與金融穩定情況半年度報告》指出，本港「物業市場估值偏高，與經濟基本因素並不一致，而下行風險已逐步增加。」本港樓價與市民收入比率在第2季上升至15.9的歷史高位，顯示市民的置業負擔能力進一步轉差。恒生管理學院經濟及金融學系助理教授鍾開琦指出，本港樓價的確有下調空間。

買樓抗通脹成潮流

鍾開琦指出，現時因近年社會風氣鼓勵年輕人或小型家庭擁有自己的生活空間，加上為對抗通脹，投資者傾向將資金投放到實物市場，例如樓市；本港樓宇市場需求和供應仍有一定差距。但礙於本港樓市受聯繫匯率影響，樓價高企，但現時樓價一般市民不能負擔，不可能一直維持現狀。

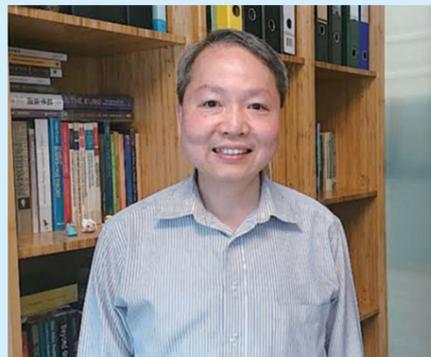
鍾開琦稱，香港居住樓宇價格主要受股市、利率、租金、貨幣流通量所影響。由於樓宇價格和利率成反比關係，利率一旦上調，樓宇價格便會下滑。雖然美國聯儲局9月暫不加息，但市場預期聯儲局短期內將會加息。所以當聯儲局加息，本港樓價就有下滑的空間。

鍾開琦認為，在樓價面臨下滑的環境底

下，雖然房屋供應未能在短期內配合市民需要，但投資者亦會持觀望態度，期望樓價有繼續下調的空間，故未來樓市交投將較為淡靜。

另外，有研究報告指出，香港經濟於2015年上半年度繼續以溫和步伐增長，經季節性因素調整的本地生產總值按季實質增長由第1季的0.7%回落至第2季的0.4%；然而外貿表現疲弱，貨物出口及服務輸出收縮，對經濟增長構成拖累；部份更抵銷了內部需求。

鍾開琦指出，從本港上半年本地生產



■ 鍾開琦認為，本港樓價的確有下調空間。(劉海雯攝)

總值及失業率來看，經濟未見有明顯放緩跡象，但長遠而言香港或因租金上升而削弱其競爭力，令流入香港的資金減少。

近年樓價高企、股市動盪，投資者感嘆投資不易。鍾開琦呼籲年青投資者勿作短炒，應好好消化信息，避免資訊不平衡。「現時是趁低吸納的機會，可考慮購買一些分散的基金產品作長遠投資。」

差估署數字顯示，8月住宅樓價指數新報305點，連升5個月，再創歷史新高，推動年初至今，樓價累積升約一成。樓價持續上升，但增幅開始減速，其中7月份樓價指數升幅為0.9%，而8月則約0.36%，反映在股市不穩及加息傳言影響下，樓市升勢開始受壓。

細價樓升勢未止

若按單位面積劃分，細價樓仍為樓市升勢「領頭羊」，其中面積431方呎或以下的A型單位，最新報336.8，較7月升約0.57%，表現冠絕各類單位；而去年8月，該戶型售價指數為238.6，換言之，細價樓於年內升約一成九。至於過去一年整體樓價升幅則約一成七，反映細價樓升幅跑贏大市。

大時代玩完 成上落市格局

近月，香港股市動蕩，環球經濟受到多種不明朗因素困擾，不少人認為熊市已臨，經濟再次陷入危機。耀才證券市務總監郭思治認為，股市現階段沒有大升的誘因，亦沒有大跌的條件。近期幾百點上落只是急步調整及市場的對沖活動所致。

記者：洪啓皓 黃婉兒 張嘉如

郭思治指出，股市大幅波動，非因經濟倒退，而是反映利率走勢及中國股市逆轉所致。「市場擔心美國聯儲局加息，利率變動會影響經濟活動。但最主要還是中國股市逆轉問題，市場未能消化之前過度的投機，現階段正作急步調整。中國股市下滑，對港股有一定衝擊。」郭思治認為，綜合各種不明朗因素，本港股市沒條件再大跌，今年8,000點的調整已經足夠，只要沒有難以預期的事件發生，市場將會轉穩，甚至反彈。

豐盛金融資產管理董事黃國英表示，股票應會回復2015年前的樣子。在經濟方面，旅遊、金融、地產三個範疇表現仍較為優秀。

黃國英認為人民幣匯率下跌，在旅遊方面會令內地人來港消費的意欲減少。同時，本港的幣值不低，也吸引不了外國人投資。

黃表示，經濟雖受到股市下跌打擊，但本港的失業率仍然處於低水平，故未算是經濟危機。只是員工薪金方面不會有大的加幅，畢竟僱主的盈利空間變少了。經濟發展會放緩，甚至停滯不前。

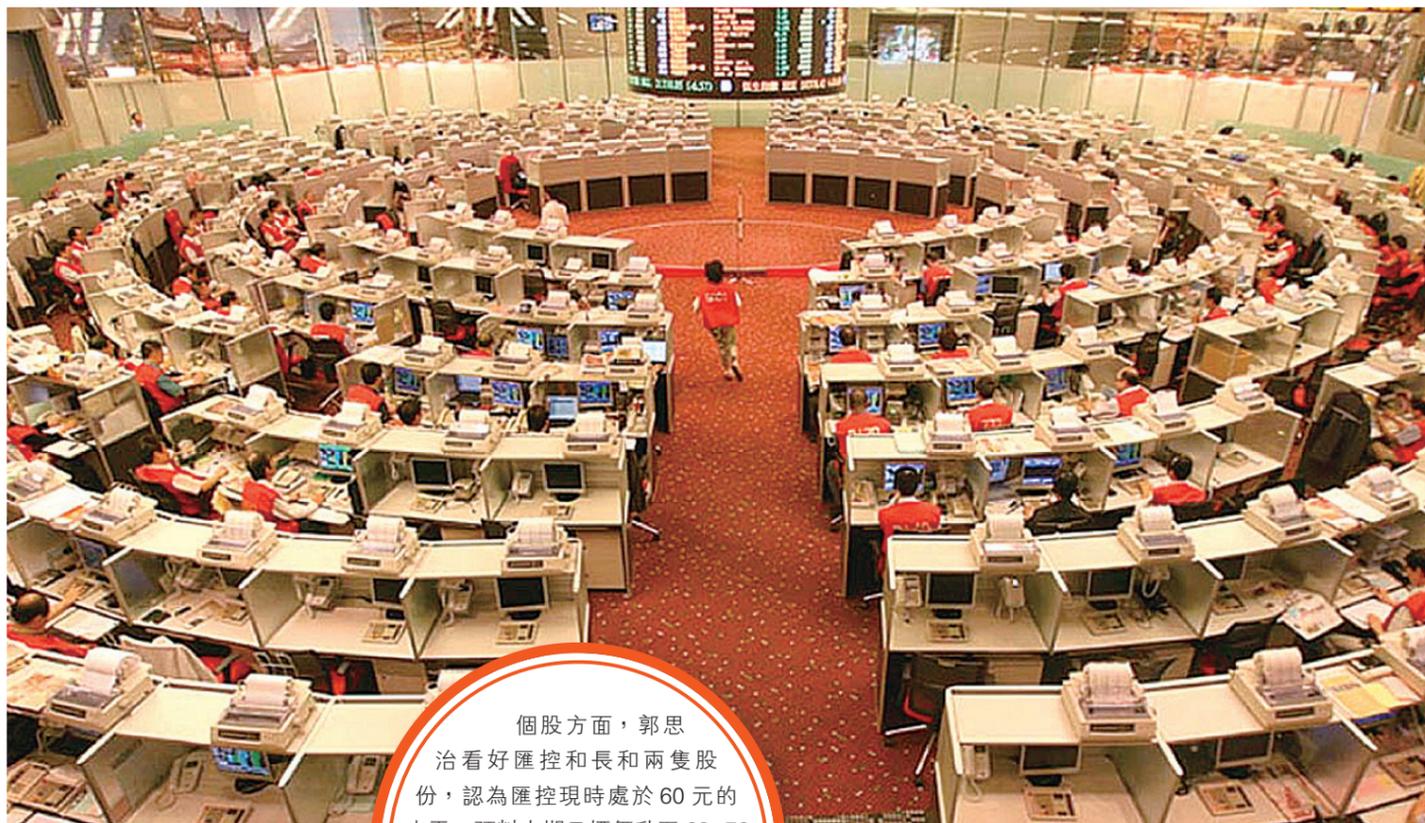
對沖衍生工具主導市場

按傳統說法，若指數高於250天平均線稱為牛市，相反則為熊市。但郭思治認為，現今股市並沒牛熊之分，皆因市場進行對沖活動才會出現大升大跌情況。他表示近幾年歐美，甚至日本都進行量化寬鬆政策，市場資金流太大，難免有對沖活動進行。

他說，在對沖活動下，市場難免有大幅度波動。「股市再不能如從前般反映經濟，因現時資金流龐大，不少人進行對沖或使用各種衍生工具。此等工具需以升跌影響走勢，好淡角力之下，幾百點波幅非常普通。就算加息亦不會減少資金流，在強大的資金流動性下，市場將會有波動及反彈，因此出現大熊市的機會十分低」。

郭思治認為，美國目前沒有需要加息，加息意味經濟增長，加息是為了抑壓通脹。但現時美國通脹仍低，延後低息有助鞏固經濟。他續稱，即使美國加息，都是長時間及幅度緩慢，年底加息機會只有一半。

黃國英相信美元仍將處於強勢，全球不少貨幣大幅貶值，令人民幣受到很大壓力，尤其國家的對外貿易，從內地外貿出口數字顯示，今年的出口數字出現下滑。



■市場普遍相信港股大時代已告終結，每日成交量逾億景況不復再。(網上圖片)



■郭思治認為，在低息環境和資金沒太多出路下，不少資金可能會用作炒賣樓宇上，引發投機行為。(洪啓皓攝)

個股方面，郭思治看好匯控和長和兩隻股份，認為匯控現時處於60元的水平，預料中期目標價升至68-70元左右。另外，他認為長和資產豐厚，未來電訊業和零售業有條件分拆，建議以100元為目標價作吸納作中長線投資。

港GDP增長放緩

金融管理局發表《貨幣與金融穩定情況半年度報告》，指出環球金融市場波動，加上旅客消費持續疲弱，香港的經濟增長於下半年可能出現放緩，政府對今年實質本地生產總值增長預測亦收窄至2%至3%。

金管局指，本港經濟上半年增長步伐溫和，內部需求強勁，但環球經濟不明朗，預料下半年的經濟增長，會受外貿表現疲弱和企業信心因市場波動而減弱所影響。

耀才證券市務總監郭思治認為，香港倚重旅遊業，現時旅遊業步入寒冬，影響各行各

業，尤其以收租為主的股票更甚，若然本港加息，加上租金下跌，相關股票將會受壓。在低息環境和資金沒太多出路的情況下，不少資金甚至會用作炒賣樓宇上，引發投機行為。

豐盛金融資產管理董事黃國英認為股市剛經歷股災，人民幣匯率下跌，降低內地人來港消費意欲，同時，港元強勢，未能吸引投資者到來投資，加上政府推出「辣招」遏抑樓市，打擊本港經濟。

他認為，雖然本港經濟受挫，然而本地失業率仍處於低水平，不認為是經濟危機，但香港經濟發展會因而放緩，甚至停滯不前，員工薪酬亦可能不會有大升幅，因為僱主盈利空間減少。

人民幣下跌 挫投資信心

中央在8月進行匯率改革，人民幣貶值3.5%，創20年最大跌幅，市場環境信心低迷。

黃國英相信，現時全球不少貨幣大幅貶值，美元仍將處於強勢，擔心會令人民幣匯率及國家的對外貿易承受很大壓力。他指，人民幣自05年起一直穩步上升，直至本年7、8月走勢才變得反覆，以人民幣兌港元計貶值了約5%，認為人民幣升值動搖中國出口，削弱產品競爭力，才會令人民幣反而出現貶值。根據9月數字，內地9月出口按年下跌3.7%。

黃國英認同是次人民幣匯率大幅變動影響了市民投資相關基金的意欲，令市民覺得人民幣沒有想像中的安全，相信日後對於投資在中國的信心會打了折扣。

此外，黃國英亦認為中國未能做到「create feeling fit needs」，影響投資者的投資意欲。他認為，「實現消費者基本需要」的時代已過，現是講求的是生活品味的追求。他認為美國科技較先進，影響力較大，加上美股因主要公司負債較低，很多公司會進行回購，建議投資者考慮投資美國市場。



人民幣貶值陰霾揮不去 有換找記牛

大戶拆倉 散戶不擔心



上環兌換店每朝早就出現排隊人龍。(羅煒皓攝)

人民幣自中央在8月進行中間報價機制改革後，匯價一度大幅下挫，每百港元兌人民幣匯率跌至80.1。加上美國加息消息持續發酵和中國製造業數據面臨進一步回落的夾擊下，市場擔心人民幣會再有貶值壓力。記者採訪兌換店，發現人民幣貶值對兌換店生意及一般市民、遊客小額兌換，暫未見太大影響。

記者：羅煒皓 張韻絃

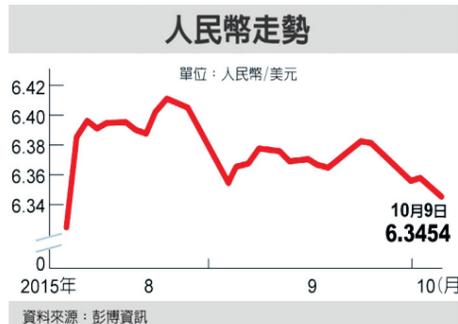
9月下旬，港元匯價轉強，多次觸及7.75強方兌換保證底線，金融管理局七度向市場沽出港元。金管局總裁陳德霖認為人民幣貶值，以及市場預期人民幣匯價仍會波動，導致人民幣出現拆倉潮，資金流入港元，相信本港人民幣資金池在短期內會減少，但他估計人民幣不會長期貶值。

記者實地採訪多家兌換店，發現市場持續沽出人民幣的情況下，對於散戶和細額兌換並無太大影響。

上環一間找換店負責人廖小姐表示，人民幣匯率下跌後最近一個月生意跟以往差不多，只在8月份人民幣匯率突然下挫當天，「才突然多了港人將人民幣換回港紙」。她表示，由於往來內地及香港做生意及旅遊人士很多，兌換店生意依舊以人民幣及港紙兌換為主，認為匯率調整對散戶影響不大。

準備到深圳遊玩的張先生表示，自己經常往返內地消費，不會因為人幣貶值而影響個人在內地的消費意欲。另一位市民馮小姐則認為，人民幣匯率於今年內仍然波動，手上持有的大額人民幣要待匯率反彈時才會考慮沽出，對匯市保持觀望態度。她相信人民幣貶值只會對中港兩地生意人和內地房地產投資者有較大影響，對內地旅遊所衍生的小額消費不會有太大影響。

中國建設銀行(亞洲)預料，人民幣匯價在明年9月國際貨幣基金組織決定是否將人民幣納入特別提款權(SDR)之前仍會維持穩定，



8月至10月人民幣走勢圖。(網上資料)

年底匯價或會在6.55的水平守穩。建行亞洲認為，美元近期走強，人民幣匯率的調整幅度仍然只有約3%，相對於其他貨幣仍然穩定，與人民銀行早前表示人民幣有3%調整壓力的說法相符，相信中央會因應中國面臨經濟下行壓力，繼續推出貨幣寬鬆政策。

根據彭博通訊社引述消息稱，中國國家主席習近平9月25日訪美期間，人行曾為了穩定匯率而再度出手干預，透過國有銀行在人民幣在岸及離岸市場拋售美元，但消息卻未有透露實際金額。據了解，此舉是為了避免人民幣匯率大幅波動，維持走勢穩定。消息稱，人行短期內還會持續透過代理行干預匯率。

消息稱中央未來可能實施更有力的財政政策，包括設立千億人民幣，政府和社會資本合作模式(PPP)引導基金支持微小企業等，同時人民銀行亦預期會維持貨幣寬鬆的力度。第四季度內仍有機會下調存款準備金率一次。

零售內房首當其衝

自8月中央推行匯率改革後，人民幣匯率大幅貶值，拖累各行各業表現，當中以零售及內房產業首當其衝。

人民幣貶值對本港最顯見的影響，是削弱中國內地遊客的消費力。隨著中秋假期以及接連的「十·一黃金週」兩大遊客檔期，本港零售業仍無太大改善。尖沙咀有藥房店員表示，今年中秋假期生意額按年大挫七成，亦有鐘錶珠寶店職員指店舖今年生意大跌三成，相信短期內不會見起色，惟有選擇結業，止蝕離場。莎莎10月12日公布於本月1至7日的「十·一黃金週」假期期間，香港與澳門零售業務數據。來自內地客的營業額跌超過一成，期內零售銷售按年跌一成，同店銷售跌近百分之九。

六福集團主席黃偉常表示，今年本港零售市道差，加上人民幣貶值，對下半年行業前景不感樂觀。黃偉常指，近兩年的黃金週假期對於零售市道的正面影響已不及往年。

旅議會總幹事董耀中亦指，目前黃金週

入境團人數按年跌約10%，若然人幣持續貶值，令旅客來港成本上升，訪港內地旅客將會持續減少，擔心情況比沙士肆虐時更嚴重，現時未見到任何回暖的希望。

旅遊業議會主席胡兆英則比較樂觀，他認為，人民幣貶值幅度仍小，加上港元自年初起開始走強，相關影響早已浮現，估計對本港旅遊及零售業影響不大。

拖累高負債企業

市場人士相信，人民幣貶值所產生的風險，主因來自於美元及港元債，擔心今次人民幣大貶值未必能挽救疲弱的出口，內房、航空、紙業股均被看淡前景，以華潤置地及中國海外為例，兩隻股份8月份在人民幣連貶兩日後，曾急挫8%收市，兩股更曾創下一個月低位。

玖龍紙業表示，過去幾年將部分人民幣貸款轉為外幣貸款，節省利息，但隨著人民幣貶值，集團會透過增加出口，提升外幣收入，抵銷匯兌風險。



多間找換店表示，生意在人民幣大貶值後並無太大分別。(羅煒皓攝)



零售生意 跌跌跌

■零售市道不景，店家嘆生意難做。(網上圖片)

香港零售業市道跌勢未遏，政府統計處公佈，8月零售業總銷貨價值的臨時估計為379億元，較去年同月下跌5.4%。與旅遊業表現緊密相關的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，其銷貨價值8月下跌8.8%。記者訪問多間位於沙田市中心的商舖，他們均表示生意額下跌，本地消費者購物變得謹慎，坦言「生意難做」。全港擁有5間分店的名鑽軒珠寶金行有限公司直言生意額大幅下跌5成。

記者：黃逸瑜 陳家美 覃蔚琛 梁鳳婷 羅芷晴

名鑽軒沙田分行的珠石部主任陳家樂表示，公司主要客源為香港人。零售業市道欠佳，顧客購買珠寶首飾及名貴禮物的態度轉淡，分店生意額下跌超過一半。「以往客人平均消費約2-3萬元。現在顧客購物時考慮多，選購鑽飾的價格亦相對保守。」他認為，近期股票市場大幅波動是導致市民消費意欲削弱的主要原因。

另一間大型珠寶首飾連鎖店周大福的發言人接受訪問時表示，公司的生意額下跌，內地旅客的消費模式出現明顯的轉變，由高檔產品轉為主攻民生消費品。「中央政府的反貪政策打擊內地送禮風氣，旅客對高檔消費品，如鐘錶及黃金的需求減少，直接影響店舖銷情。」

根據政府公佈的數字，銷貨量跌幅最嚴峻的行業為服裝業，下跌幅度較上年同期超過13%。記者訪問了多間位於沙田新城市廣場的時裝店，發言人都表示，在經濟環境轉差的影響下，店舖生意額受挫。同樣售賣潮流服飾的商店Camper及Timberland的職員表示，今年7、8月商場的人流明顯較去年同期減少，公司生意跌約1-2成。店員表示內地客人仍是公司主要客源，他們的平均消費都維持在每人1000港元或以上。「人流少咗，生意額都跌咗唔少。客人在購物時也較以往的謹慎。」

售賣藥物及化妝品的連鎖集團屈臣氏有售貨員表示，店舖生意未有明顯改變，顧客平均消費維持為300元。

8月零售業銷貨價值變動

服裝	▼ 13.5%
食品、酒類飲品及煙草	▼ 10.2%
珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物	▼ 8.8%
百貨公司貨品	▼ 8.6%
藥物及化妝品	▼ 5.1%

■周大福指內地旅客減少對生意影響不大。



■進口水果檔陳小姐表示，內地供港水果價格不斷上升。(梁鳳婷攝)

市民街訪 港人消費意慾減

有投資外幣的市民張先生：近期投資氣氛薄弱，外幣波幅大令其投資出現虧損。加上香港整體消費物價上升，其外出用膳的開支減少。「一星期出外用膳的機會由以往五次減少到兩次，而且選擇的餐廳亦較平民化，平均每餐飯的消費約60-80元不等。」

市民李先生：身邊朋友的投資金額都有減少，經濟欠佳影響了購買高檔產品的意慾。民生消費品的開支則維持不變。

市民李太：家庭飲食方面的開支平均上升1-2成。小朋友發育時期的營養吸收非常重要，飲食開支上升無可避免，唯有減少娛樂及服裝方面的開支。

供港食品內銷 港人或捱貴菜

本港糧油食品主要依賴內地進口，近期人民幣貶值，內地輸港的食品零售價不跌反升，未見零售商下調價格。

有街市菜販指，近幾個月整體的蔬菜售價不斷上升，如一公斤的銀川菜心由12元加至15元，增幅達2成半。

中國國際貿易協會國際品牌管理中心宣布，在保證香港市場充足供應前提下，明年將值200億元人民幣供港的生鮮產品，轉為投放廣深、長三角、珠三角地區。對於有菜販擔心，供港蔬果減少，市民有機會「食貴菜」，九龍果菜同業商會副理事長張志祥則表示「並不擔心」。

售賣內地與本地蔬菜的李小姐表示，近年內地供港菜價只升不跌，她指人民幣匯率雖在八月下旬下調過，但九月初已在窄位反覆回升約3%，對她而言影響不大，因為每次都盡量控制好入貨量，來抵消來貨差價「平嘅就入多啲，貴嘅就入少啲」。廣源街市蔬菜檔售賣員張太亦指，近月老闆指示要提高零售價，大部份蔬菜在未來都會加價。

在愉翠街市售賣進口水果的陳小姐指出，部分來自內地的水果，如天津鴨梨和新疆哈密瓜，面對內地需求日增，近年供港數量緊張，令來貨價一直上升。不過，她指市民對價格改變很敏感，因此不敢貿然加價。至於店舖主要售賣的美國水果，如加州橙和華盛頓蘋果，供貨相對較穩定，加上美元和港元有聯繫匯率機制，人民幣匯價變動對她的生意影響不大，因此未有調整價格。

內地客如常購物 中外消費大不同

根據旅發局公佈的訪港旅客數字統計，今年8月總客量為561.5萬人，其中最主要的內地客有455萬人，較去年同期下跌7.1%。內地訪港旅客數字跌幅較7月收窄，是自6月以來連續第三個月下跌。加上人民幣貶值等不利因素，令人擔心遊客減少，會否令香港本已不景的消費市況，雪上加霜？記者發現，內地遊客來港消費暫未受太大影響。

記者：許雯莉 高靖琳 覃蔚琛

本報記者於星光大道訪問多位訪港旅客，當中大部分為內地旅客，他們主要是來港消費和玩樂。在購物方面，大部分受訪者都以購買藥品、日用品為主，其次為球鞋、電子用品和奢侈品。

「我剛剛買了兩對球鞋，覺得香港有較多款，質素也較有保證。」來自深圳的陳先生這次到香港主要想買些電子產品和奢侈品。另一位來自新疆旅客表示，預計會在香港花費約三萬港幣，主要想買名錶，亦會到主題樂園遊玩。

香港購買仍是信心保證

「我大概知道匯率變動，不過好像差不了多少吧？其實都沒什麼關係，我還是會買些護膚品、金器等。」一位內地的女遊客預計在香港花費約兩至四萬港幣用作購物。不少內地旅客選擇到香港旅遊。香港除了比日韓台三地方方便外，香港所提供的產品更符合他們需要。以購買黃金首飾為例，內地人選擇到香港買黃金除了因為不用付高額稅金以外，更重要的是信任香港的品質。正因為這點，「香港購買」成為了信心保證。

在沙田、上水一帶的內地旅客則表示，每達到香港旅遊時會順便買些日用品回去，例如：面膜、沐浴露等生活日用品。因為價錢平，質素有保證。

內地旅客喜歡到香港購物，外國旅客卻以觀光為主，想多了解香港繁華背後的文化和歷史。「我們主要花錢參觀不同展館，沒有購物，加上內地的物價好像較平，質素又差不多，想買的回內地買就好了。」一名西班牙旅客表示。

另一名英國家庭旅客參觀了中上環的一些舊區，希望可以多了解香港的歷史。男主人表示，花費主要於住宿和交通。因為有小孩，希望小孩子能住得舒適，故此花費較多在酒店住宿上。外國旅客除了喜歡來香港觀光遊覽外，近年還時興來香港爬山，享受香港的青蔥綠野。



■（許雯莉攝）

■內地來港旅客在「一周一行」實施後明顯減少，大大影響本港零售業。（覃蔚琛攝）

陸客大減 旺區減租

內地來港旅客大減，令零售業大受打擊，各旺區的舖租紛紛大減。聖誕佳節漸近，有業主開始減租吸引租戶，並接受短租。美聯旺舖營業董事許諾謙指，銅鑼灣白沙道一個單邊舖位由於已空置數月，由本來約250萬元的租金，下調至現以約105萬元放長租最新叫租較舊租跌近六成。

旅客量下跌，首當其衝的東方表行董事兼秘書林慶麟稱，已有數家店業主

雖減租超過10%，但未達到公司期望的20-30%。林慶麟說，期內及今年至今旗下鐘錶銷售按年都跌15-20%，對前景亦不感樂觀，期望中環皇后大道中舖位年底約滿後，業主至少減租逾10%。有集團看准時機，打算再度進駐核心零售區。莎莎首席財務總監陸楷稱，集團有意趁租金下跌，考慮租這些舖位。但因減租期剛開始，未來市道變數較大，故現時仍處於觀望狀態。

■今年十一黃金週客量微升，零售業績稍遜往年。（覃蔚琛攝）

旅客減零售轉弱 黃金周生意遜往年

旅發局公布7月訪港旅客數字顯示，今年7月訪港旅客約四百九十二萬人次，較去年同期下跌8.4%，其中內地客佔三百八十四萬人，較去年同期下跌9.8%。

「港澳個人行」（自由行）由2003年開始實施，目的是為了幫助香港重振「沙士」後的經濟。中央政府允許在指定範圍內的地區內地居民以個人方式，透過簽證前往港澳地區旅遊。中央政府在2009年實行「一簽多行」後，內地訪港旅客數字大幅度飆升，11年間由638萬人次增至4,075萬人次，為香港帶來龐大收益。但「一簽多行」逐漸為香港帶來不少社會問題，例如水貨客攜帶大量水貨回內地，令香港出現部分商品缺貨及物價變相提高等問題。因此，公安機關由今年4月起，改為向深圳市戶籍居民簽發「一周一行」，原有的「一簽多行」簽注在簽注有效期內可繼續使用。

「一周一行」實施後，內地來港旅客人數明顯減少，本港八月份零售業總銷貨價值按年跌5.4%。而在剛過去的「十一黃金周」數據亦顯示「旺丁不旺財」，商務及經濟發展局局長蘇錦樑表示，過去4年的黃金周的內地客量由每年增長一成多，減至去年只增加約7%，今年黃金周內地訪港旅客數目更只按年升2.3%，但零售業績較以往遜色，認為是由於外圍經濟不明朗、本港針對內地客的行為和周邊地區的競爭等原因導致。

何順文： 享受浪漫大學生活

恒生管理學校長何順文教授 10月7日出席本學年傳播學院首場恒傳匯談，於會上和同學分享自己對高等教育的理念，及對恒管發展的願景。他希望同學可以浪漫地享受大學生活，老師和同學都能成為好友。他亦寄語同學培養獨立思考，忌隨波逐流，做自己喜愛的事。

記者：黃逸軒 楊卓諺

何校長和同學分享自己的成長歷程。他出身小康家庭，住過徙置區，在深水埗公屋屋村長大。他慶幸父母給他們兄弟姐妹自由成長，自己不但沒有學壞，而且懂得很多機會都要靠自己爭取。

他也說自己從小就喜歡幫助別人，不甘於人云亦云，即使在美國攻讀管理學時，亦常思索如何改變社會。何校長認為，在美國求學時最大得著，是來自老師的身教，而非學術知識。

升格之路 充滿信心

談及教育理念，何校長希望恒管可以成為一間開放、浪漫，和有良好師生關係的私立大學。他認為恒管的小班教學模式在香港十分少見，除可以促進師生互動外，亦有利同學交流，促進人際關係。他表示，同學如果在大學



■何順文校長出席「恒傳匯談」講座。(楊卓諺攝) ■《傳新報》記者在恒傳匯談上提問。(楊卓諺攝)

生涯中，未能和老師成為好友，是一件十分可惜的事。

何校長早前接受傳媒訪問時表示，現時私立專上院校升格成大學，過程相當複雜。但他明白升格必需有嚴謹的程序，同時亦對恒管於未來兩至三年升格成大學，充滿信心。除了因為其是有質素的私立專上學院，更因為恒管是私立院校，發展時比公立大學有更大自由度。當中以何校長一直積極推行的「博雅與專業教



育」模式，獲得外界的肯定。

何校長感謝恒管前身，恒生商學書院創辦人何善衡先生，創校時選擇現時校址發展，令學校在校舍發展上，走得比其他院校平坦。

確保教學質素 提升競爭力

面對未來中六文憑試考生不斷下跌，影響私立院校發展。何校長坦言，只要做好辦學角色，確保教學質素和開拓新課程，足令恒管有

競爭力。

寄語畢業生尋找志向

何校長寄語同學珍惜在校時光，爭取時間做一些自己想做和喜愛的事。他慨歎時下畢業生著眼自己將來的薪金，或著眼如何賺取更多錢。他希望同學們不要過份追求功利，應該尋求自己的志向，把握任何機會，做自己認為有意義的事。

傳新報奪校園學報兩獎

【本報訊】記者楊卓諺報導：由《中國日報》主辦，2014至15年度校園學報新聞獎頒獎典禮，10月16日假香港理工大學蔣震劇院舉行，署理行政長官林鄭月娥蒞臨主禮。我校傳播學院《傳新報》獲得新聞報導(中文)亞軍，及最佳新聞寫作(中文)季軍兩項獎項。傳播學院院長曹虹教授對今次《傳新報》兩篇報導奪獎，感到鼓舞。她表示，得獎除了證明《傳新報》在新聞業界，及社會有一定影響力，亦反映傳播學院同學的新聞寫作能力不斷進步。

作為今屆校園學報評審之一的曹院長表示，參賽作品來自兩岸四地大專院校，水準相當高，值得傳播學院同學學習。她鼓勵同學未來要繼續堅守新聞工作者客觀、公正的精神。而傳播學院高級講師蘇銘恒老師建議同學，在



■參賽師生於頒獎典禮現場合影。

報導選題上不妨擴闊眼界，因為香港以外問題都值得讀者關心。

兩組得獎同學，對自己的報導能夠得獎，感到十分驚訝和興奮，因為從不知道報導會被老師賞識及提名。他們異口同聲感謝傳播學院的栽培，並鼓勵其他傳播學院同學，只要用心做好每一次採訪，一定有讀者欣賞以及發揮社會影響力。

四川交流 擴闊視野

【本報訊】簡梓因 陳樂霖 綜合報導：傳播學院獲「四川之友」協會的支持於5月26日至30日舉辦了四川學術交流團。13名新聞及傳播學系學生，在吳靜助理教授及鄭雪愛高級講師帶領下，遠赴四川展開為期五日四夜的參訪交流活動。

香港「四川之友」協會為傳播學院的師生準備了豐富充實的活動。同學分別前往四川大學文學與新聞學院及四川長江職業學院進行學習交流；雙方老師亦分享教學經驗，探討將來學術交流與合作的方向。交流團亦參觀了成都夏爾天逸科技有限公司，學習內地遊戲開發及製作過程等。

感受四川文化 建立川港友誼

交流期間，同學們亦遊覽了四川的著名景點，如成都大熊貓繁育研究基地、錦里古



■交流團師生在四川大學校史博覽館前合影。

街、洛帶古鎮及北川地震遺址等，並品嚐地道的四川麻辣火鍋和地方小吃。參與活動的同學表示，交流團不僅能讓同學感受當地文化，亦有助同學認識四川的高等教育及數碼科技發展。同學們認為交流獲益良多，更與當地學生建立友誼。

紅斑狼瘡擾半生 鄒少蓮：做義工令我重生

「再生勇士」鄒少蓮，義工機構再生會董事，近二十年活躍義務工作。1981年，二十六歲的她患上紅斑狼瘡症。憑著勇敢及堅強，她一步一步從人生低谷爬出來，並投身義工，向社會發放正能量。

記者：區映樺 鄒銘城

談起當年的煎熬時，她眼泛紅絲，對鄒少蓮而言，最折磨是關節和皮膚影響。由於長期服用高劑量的類固醇，致雙膝骨枯，劇痛難當。同時髮絲越來越稀少，現出一個個「鬼剃頭」般的洞，皮膚潰爛，對她來說，都是苦不堪言的。

病痛煎熬痛不欲生

第一次康復後，她的病每兩至三年復發，經常全身關節劇痛。「工作時，雙腿就像在跪玻璃」，她無可奈何只好辭退工作。沒有收入，她靠著僅餘公積金，硬著頭皮撐下去。

徘徊死亡邊緣

1986年，鄒少蓮由於肺癆細菌入腦，導致腦膜炎，昏迷一星期。醫生說她不久人世，就算蘇醒也變植物人。但鄒少蓮仍有意識，聽到母親每天以淚洗臉，年旬七十的奶奶每天探望她。「我不想成為家人的負擔，因此告訴自己一定要醒過來。」一星期後，憑著堅強的意志，鄒少蓮從睡夢中蘇醒過來。

當選十大再生勇士

鄒少蓮多年與紅斑狼瘡抗爭，現仍靠藥物控制病情。失去工作能力的她，巧合下參加仁愛堂舉辦的《紅斑狼瘡病十八區巡迴》活動，「我覺得是緣分，是天意安排我做義工，為社會出力」。鄒積極投入義工，希望透過自己的鬥志和經歷，激勵他人。

1988年，鄒少蓮獲選再生會第三屆十大再生勇士。「做義工很有意義，你幫他人，他人也幫你」她表示做義工可釋放自己，使更勇於面對人群、社會。她以過來人身份鼓勵病友，讓他們知道人間有愛。

問到退休，她眼神堅定：「做到我沒能力做止！」

逆境而上坦然面對

經歷大起大落，鄒少蓮坦言要珍惜生命。她會對世界感到絕望，然而她未有放棄生命，勇於接受治療。性格樂觀的她表示：「困難需要自己克服，靠自己努力，戰勝一切」。幸福不是必然，鄒坦言現在更珍惜生命和家人相聚的時間。同時她也看淡物質，「相比這些只能給与自己短暫快樂的東西，真正的幸福還是心中那份愛。」



■食物及衛生局局長暨再生會名譽會長高永文醫生與鄒少蓮出席活動合照(中)鄒少蓮擔任再生會董事長達二十年。

再生會知多少

再生會，1991年5月成立，大部份經費來自熱心人士及機構，是政府註冊之慈善復康服務機構。機構相信，只要及早認識疾病的成因，及預防方法，可減低其病發的機會，他們亦希望長期病患者找到合適自己的位置及發揮自身的才能，受到大眾認同及成為學習的對象。再生會旨在「健康重建、生機再現」，致力為紅斑狼瘡、硬皮症、痛症及有情緒困擾之人士提供服務，如：病人自助小組、強身健體復康課程、健康管理小組、中醫義診等。

機構亦提供多元預防醫學及健康講座，讓大眾認識不同的病類，並提供建議，改善長期病患者生活質素。每年，再生會舉辦「十大再生勇士選舉」，表揚長期病患者克服困苦、逆境自強的精神及其正面態度。本年度再生會與恒生銀行合力舉辦，吸引一千四百名嘉賓，見證再生勇士的誕生。恒生銀行副董事長兼行政總裁李慧敏女士表示，「希望在社會延續這份再生精神」。

創會人鍾惠玲博士因分娩時，引發體內的隱藏的紅斑狼瘡病以致患病。其後透過中西醫療令身體情況得以改善。鍾博士希望透過經歷，協助同樣受長期病煎熬的病友，生命影響生命，奮發自強，再生會因而創辦。

<http://www.regensoc.org.hk/about.php>

免疫系統疾病：紅斑狼瘡



■紅斑狼瘡帶來的後遺症

紅斑狼瘡全稱全身性紅斑狼瘡或系統性紅斑狼瘡，是一種慢性自身免疫疾病。由於患者的免疫系統誤把自己身體的細胞當作敵人，攻擊身體各個器官組織，引致慢性發炎，影響各個器官，一般受襲的器官包括皮膚、關節、腎臟。病情嚴重的話可引致急性腎衰竭；如果患者腦部中樞神經受侵害，更有可能引致精神病、腦癱症或中風等，導致生命危險。紅斑狼瘡目前無法根治，治療以使用類固醇和免疫抑制劑控制病情為主。

雖說任何年齡的人都可能患上紅斑狼瘡，但有研究發現紅斑狼瘡病患大多為15至30歲之女性，男性比例只約佔十分之一。

香港現時有超過七千名系統性紅斑狼瘡症患者，每年約有500人患上紅斑狼瘡症，患病率約為0.1%。

傳新報編輯委員會名單

執行編輯：梁凱菱 楊卓諺 編輯：羅煒皓 張韻絃 陳家美 黃逸軒 覃蔚琛 羅芷晴 梁鳳婷 劉海雯 朱加曦
記者：羅嘉倩 陸詠芯 堵汶希 梁凱菱 羅雅琳 高靖琳 許雯莉 洪啟皓 張嘉如 黃婉兒 劉海雯 朱加曦 羅芷晴 梁鳳婷 陳家美 黃逸軒 黃逸瑜 覃蔚琛 羅煒皓 張韻絃 楊卓諺